Stilvoller Altbau trifft modernen Luxus – Exklusives Wohnen im Servitenviertel

Objektnummer: 19775

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hahngasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,41 m²
Nutzfläche:	80,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	635.000,00 €

Provisionsangabe:

22.860,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53

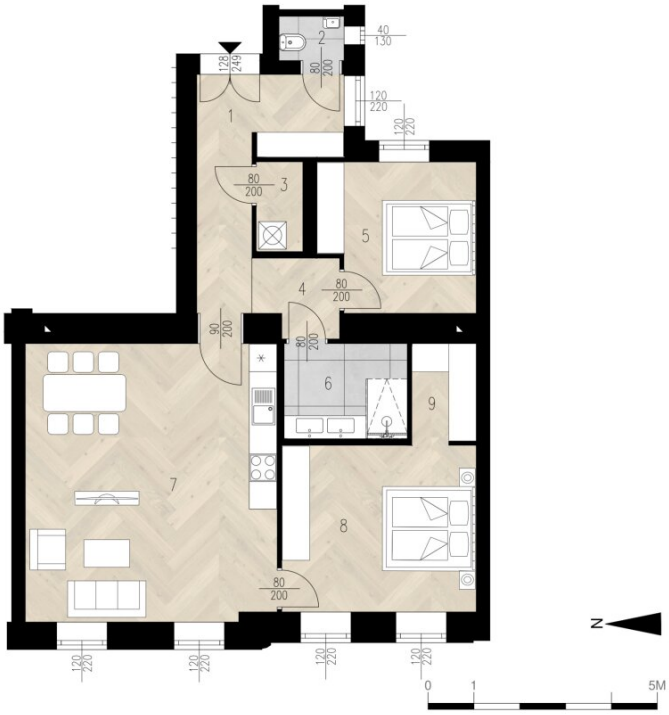
BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER



le petit PARIS

Hahngasse 30, 1090 Wien
TOP 3, Erdgeschoß
WOHNFLÄCHE 80,41 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG

1	Vorraum	10,07 m²
2	WC	1,05 m²
3	Abstellraum	1,99 m²
4	Vorraum	2,18 m²
5	Zimmer	10,64 m²
6	Bad	5,40 m²
7	Wohnküche	31,74 m²
8	Zimmer	14,37 m²
9	Abstellraum	2,97 m²

PH = 0,85 m
Raumhöhe = 3,30 m

ÜBERSICHT

TOP 3 Erdgeschoß

EIN PROJEKT DER 3SI IMMO GROUP

3SI MAKLER

ahngasse 30, 1090 Wien
in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration.
se Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Jänner 2025

Objektbeschreibung

- 13 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 3 moderne Dachgeschoßwohnungen und ein luxuriöses Penthouse mit eigenem Swimspa
- 1- bis 4-Zimmer mit ca. 40 bis 180 m² Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik und historischem Ambiente
- restaurierter, seltener, historischer Terrazzo im Stiegenhaus
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und erstklassige, begehrte Lage
- Historisches Flair

Im Herzen des charmanten Servitenviertels, das wegen seinen französischen Flairs auch als „Klein Paris“ bezeichnet wird, befindet sich das exklusive Wohnprojekt LE PETIT PARIS. Das historische Gründerzeithaus aus dem Jahr 1884 wird mit viel Liebe zum Detail revitalisiert. Mit Wohnflächen von 40 bis 180 m², großzügigen Balkonen und einem luxuriösen Penthouse mit eigenem Swimspa garantiert LE PETIT PARIS höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier verschmelzen traditioneller Wiener Altbaucharme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

"Französische Eleganz trifft Wiener Charme" - der Stilaltbau

Im LE PETIT PARIS entfaltet sich ein einzigartiges Wohnensemble mit Wiener Stilaltbau-Flair und zeitgenössischer Eleganz. Hohe Decken und lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Isolierglasfenstern erzeugen eine edle Atmosphäre. Die stilvollen Wohnungen im Regelgeschoß bieten ein besonderes Maß an Raum und Komfort, während die Eichenparkettböden im französischen Fischgrätmuster und die Kastenfenster den historischen Charakter des Hauses betonen. Die Bäder überzeugen durch feinste Fliesen und hochwertige Markenarmaturen. Ein integriertes Soundsystem sorgt zusätzlich für musikalischen Komfort. Attraktive Balkone und Terrassen im Innenhof schaffen Raum zum Entspannen. Die durchdachten Grundrisse und stilvollen Überarbeitungen garantieren ein einzigartiges Wohnerlebnis.

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Französisches Fischgrätparkett
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassettentüren und Vertäfelungen
- Elegante Bäder
- HWB: 97 kWh/m²a

Top 3

Wunderschöner und hochwertiger 3-Zimmer Stilaltbau mit knapp 80,50m² im Hochparterre.

Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum

- Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnküche

"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage

LE PETIT PARIS liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

Zu Fuß

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten

- Wien Mitte – 12 Minuten

- Universität Wien – 12 Minuten

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <100m
Klinik <550m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen
Schule <50m
Kindergarten <450m
Universität <225m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.950m

Sonstige
Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <550m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap